

Meritxell Yus

Abogado del Grupo Inmobiliario Cuatrecasas Abogados

Objetivo: potenciar el mercado de arrendamiento de viviendas

Éste es uno de los fines perseguidos por la Ley de medidas de reforma económica, aprobada el 11 de noviembre. Pero, ¿se logrará este objetivo con las medidas adoptadas? A la vista de los incentivos aprobados, quizá no tanto como sería de desear. Y no porque los incentivos no sean atractivos, sino por los estrictos requisitos exigidos para que éstos sean de aplicación, y por los inconvenientes que se esconden en la redacción de la norma.

Esta Ley prevé la aplicación de atractivas bonificaciones (del 85% y del 97%) en el Impuesto sobre Sociedades sobre la parte de la cuota que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento o de la transmisión de viviendas, pero el obstáculo más importante para su aplicación son las rígidas condiciones que establece.

No patrimoniales

En efecto, debe tratarse de compañías no patrimoniales cuyo objeto social exclusivo sea el arrendamiento de viviendas (permitiéndose el arrendamiento de plazas de garaje y locales de negocio con un límite del 20% del valor de las viviendas). Las viviendas deben destinarse a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (lo que excluye el alquiler de viviendas destinadas a segunda residencia) y adicionalmente se requiere que el número de viviendas arrendadas sea igual o superior a diez, no pudiendo superar aquellas que estén en fase de construcción o hayan sido compradas sobre plano el 20% del valor contable total de las viviendas.

Estas viviendas no pueden tener en el momento de su compra una antigüedad superior a tres años, y su superficie no puede exceder de los 110 m² (se permite que un 20% del total de viviendas tenga una superficie de hasta 135 m²) y al menos 1/3 de los contratos de arrendamiento deberán incorporar una opción de compra a favor del arrendatario, estableciéndose varias condiciones para su ejercicio.

Esta rigidez, sin embargo, podría ser un tanto flexibilizada en breve, ya que aún y teniendo en cuenta la

juventud de la norma, el Grupo Parlamentario Popular ha presentado en el Senado una enmienda a la Ley de Acompañamiento, que amplía la aplicación de este régimen fiscal a los supuestos de compañías que arrienden viviendas que hayan sido construidas o promovidas por ellas mismas (y con ciertos requisitos menos estrictos, si bien en este caso que deberán ser arrendadas por un mínimo de 15 años, sin que se deba incorporar opción de compra en el contrato). Debemos estar atentos a la efectiva aprobación y redactado de esta modificación, para ver en qué medida finalmente dará más juego a este régimen fiscal.

En cualquier caso, a la vista de las bonificaciones

Habrá que estar atentos a la aprobación de las enmiendas legislativas

reguladas, cabrá plantearse la conveniencia de redirigir o ampliar el abanico de actividades en aquellos grupos dedicados al mundo inmobiliario, (teniendo en cuenta que este régimen es incompatible con la consolidación fiscal), sin olvidar que hay también "gato encerrado" en algunos aspectos colaterales del nuevo régimen fiscal regulado.

Por ejemplo, para los casos de distribución de dividendos a socios personas jurídicas la deducción por doble imposición se limita al 50%, y más gravoso es todavía el supuesto en que los socios sean personas físicas ya que no podrán aplicarse deducción alguna cuando perciban dividendos de estas compañías. Otro supuesto: la norma afirma que este régimen será incompatible con la deducción por reinversión (también para las ventas de locales que no dan derecho a aplicar bonificación alguna).

Por todo ello, el tiempo dirá si realmente estas medidas han contribuido a lograr el objetivo perseguido de fomentar el mercado de viviendas de alquiler ante el espiral inflacionista del precio de la vivienda de propiedad. Pero ~~ese~~ es ya otro tema que merecería una reflexión aparte.